

Na temelju članka 41. točke 2. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada 23/16), Gradska skupština Grada Zagreba, na __. sjednici, __. _____ 2017., donijela je

ODLUKU
o uvjetima, načinu i kriterijima
sufinanciranja obnove pročelja višestambenih zgrada

Članak 1.

Ovom se odlukom propisuju uvjeti, način i kriteriji sufinanciranja obnove pročelja višestambenih zgrada na području Grada Zagreba.

Članak 2.

Gradska skupština Grada Zagreba donijela je Zaključak o namjeri sufinanciranja obnove pročelja višestambenih zgrada (Službeni glasnik Grada Zagreba 21/16) na temelju kojeg je objavljen javni poziv za iskazivanje interesa za sufinanciranje obnove pročelja višestambenih zgrada na internetskoj stranici Grada Zagreba i u dnevnom tisku.

Članak 3.

Grad Zagreb, radi poticanja očuvanja i obnove što većeg broja pročelja višestambenih zgrada (zgrade koje po posebnom propisu moraju imati upravitelja zgrade), sufinancira obnovu pročelja višestambenih zgrada na području Grada Zagreba po zonama A, B i C prema iskazanom modelu sufinanciranja, dok ostatak do pune vrijednosti radova sufinanciraju suvlasnici zgrada čija se pročelja obnavljaju.

MODEL SUFINANCIRANJA

ZONA A	ZONA B	ZONA C
Ulično pročelje - sufinanciranje 80%	Ulično pročelje - sufinanciranje 70%	Ulično pročelje - sufinanciranje 60%
Dvorišno i ostala pročelja - sufinanciranje 60%	Dvorišno pročelje - sufinanciranje 60%	Dvorišno pročelje - sufinanciranje 50%
	Ostala pročelja - sufinanciranje 30%	Ostala pročelja - sufinanciranje 20%

Popis ulica po zonama i grafički obuhvat zona A, B i C iskazani su u Prilozima 1. i 2. koji su sastavni dio ove odluke, a objavljuju se na internetskoj stranici Grada Zagreba www.zagreb.hr, <https://geoportal.zagreb.hr/karta>.

Suvlasnicima zgrada koji su iskazali interes za obnovu uličnog, dvorišnog i ostalog pročelja može se sufinancirati obnova svih pročelja, a onima koji su iskazali interes za djelomičnu

obnovu pročelja sufinancirat se može obnova dvorišnog i ostalih pročelja tek ako je obnovljeno ulično pročelje.

Obnova pročelja dvorišne zgrade kojoj se prilazi kroz uličnu zgradu sufinancira se kao dvorišno pročelje i ostala pročelja.

Članak 4.

Obnova pročelja višestambenih zgrada izvodi se cjelovito, na zgradama kao arhitektonskim cjelinama, u pravilu materijalima koji su isti ili slični izvornim materijalima.

Obnova pročelja višestambenih zgrada podrazumijeva sufinanciranje svih potrebnih radova na obnovi pročelja s obzirom na tip, oblik, vrstu građevine i vrstu materijala kojima su građene, osim:

- zahvata obnove na krovu;
- nabave novih stolarskih i bravarskih elemenata pročelja (prozora, vrata, ostakljenih stijena, nosive konstrukcije ovješanih fasadnih sustava s montažnim materijalom, ograda i slično) koji se ugrađuju u ili na vanjski zid ili rub zgrade prema negrijanom prostoru;
- sanacije kapilarne i/ili temeljne vlage;
- konstruktivne sanacije zgrade.

Suvlasnici višestambene zgrade u cijelosti financiraju troškove zahvata obnove na krovu, uključujući i ugradnju sustava toplinske izolacije na krovu, nabave novih stolarskih i bravarskih elemenata pročelja (prozora, vrata, ostakljenih stijena, nosive konstrukcije ovješanih fasadnih sustava s montažnim materijalom, ograda i slično) koji se ugrađuju u ili na vanjski zid ili rub zgrade prema negrijanom prostoru, sanacije kapilarne i/ili temeljne vlage i konstruktivne sanacije zgrade.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka obnova pročelja višestambenih zgrada obuhvaća sufinanciranje radova i ugradnju sustava toplinske izolacije zidova i fasadnih stijena uključujući završni sloj prema vanjskom negrijanom prostoru na zgradama koje nemaju ugrađenu toplinsku izolaciju i na zgradama koje imaju ugrađenu toplinsku izolaciju koja je oštećena ili ne zadovoljava minimalne uvjete iz tehničkih propisa racionalne uporabe energije. Toplinska izolacija sufinancira se prema modelu sufinanciranja najviše do 230,00 kuna po m² s PDV-om, a građevinsko-obrtnički radovi završne obrade zidova i fasadnih stijena sufinanciraju se prema modelu sufinanciranja.

Ako se mijenja izvorna završna obrada pročelja (beton, azbestna ploča, lim i slično) Grad Zagreb sufinancira završnu obradu žbukom, a troškove druge vrste završne obrade pročelja snose suvlasnici.

Članak 5.

Gradonačelnik Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: gradonačelnik) osniva i imenuje Povjerenstvo za utvrđivanje prioriteta u sufinanciranju obnove pročelja višestambenih zgrada (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo ima predsjednika i šest članova.

Zadaci Povjerenstva su:

- bodovanje višestambene zgrade prema kriterijima utvrđenima ovom odlukom,
- predlaganje gradonačelniku Liste prioriteta sufinanciranja obnove pročelja višestambenih zgrada (u daljnjem tekstu: Lista prioriteta).

Članak 6.

Kriteriji za utvrđivanje Liste prioriteta određeni su po grupama, a svaka grupa je podijeljena na četiri razine A, B, C i D koje se vrednuju bodovima na način kako slijedi:

GRUPE KRITERIJA:

1. Građevinsko stanje uličnog pročelja:

- a) u cijelosti oštećeno
- b) oštećeno je 50% i više od 50 % površine
- c) mjestimično oštećeno, oštećeno je manje od 50% površine
- d) zadovoljavajuće

2. Građevinsko stanje dvorišnog i ostalih pročelja:

- a) u cijelosti oštećeno
- b) oštećeno je 50% i više od 50 % površine
- c) mjestimično oštećeno, oštećeno je manje od 50 % površine
- d) zadovoljavajuće

3. Stanje pročelja prema ugroženosti prolaznika na javnoj površini:

- a) izrazito ugrožavanje
- b) djelomično ugrožavanje
- c) minimalno ugrožavanje
- d) ne ugrožava

4. Složenost izvođenja potrebnih radova:

- a) vrlo složeni radovi
- b) složeni radovi koji podrazumijevaju uklanjanje i zamjenu završnog sloja ili obloge novim s eventualnim izvođenjem podloge (zida, nosivih pričvrstnih konstrukcija i slično)
- c) radovi koji podrazumijevaju uklanjanje i zamjenu završnog sloja ili obloge istim

d) manje složeni radovi (manji zidarski, limarski radovi, ličilački radovi i slično)

5. Izvođenje toplinske izolacije po složenosti radova:

a) potpuno izvođenje toplinske izolacije kada nije ugrađena / znatno je ili je u cijelosti oštećena

b) potpuno izvođenje / zamjena postojeće toplinske izolacije

c) djelomično izvođenje toplinske izolacije / popravci

d) nema potrebe izvođenja izolacije / nije moguće izvođenje toplinske izolacije

6. Izvođenje restauratorskih radova i/ili složenih žbukanih profilacija po složenosti radova:

a) vrlo složeno

b) srednje složeno

c) manje složeno

d) nema izvođenja restauratorskih radova i složenih žbukanih profilacija

7. Spomeničko svojstvo zgrade:

a) pojedinačno zaštićeno kulturno dobro

b) zgrada na području zaštićenog kulturnog dobra

c) zgrada koja nije pojedinačno zaštićeno kulturno dobro i ne nalazi se na području zaštićenog kulturnog dobra, ali je po graditeljskim i arhitektonsko oblikovnim karakteristikama prezentant prostornih i povijesnih obilježja i ambijentalnih osobitosti

d) zgrada bez spomeničkih svojstava

8. Utjecaj na ambijent i kvalitetu prostora prema mjestima okupljanja / kretanja građana:

a) zgrada na obodu trga ili na trgu

b) uglovnica / zgrada na križanju ulica / ugrađena zgrada u uličnom nizu

c) istaknuta, vidljiva samostojeća zgrada

d) ništa od navedenog

9. Godina izgradnje zgrade / starost zgrade ako je poznata ili prema graditeljskim karakteristikama:

a) starija od 100 godina

b) od 50 do 99 godina

c) od 21 do 49 godina

d) izgrađena u posljednjih 20 godina

10. Godina sanacije pročelja ako je poznata ili po stanju očuvanosti:

a) nije sanirano pročelje ili je sanirano prije 50 godina i više

b) od 30 do 49 godina

c) od 21 do 29 godina

d) u posljednjih 20 godina

11. Ukupna procjena hitnosti obnove pročelja s obzirom na stanje pročelja

a) vrlo hitna obnova

b) hitna obnova

c) manje hitna obnova

d) potrebna obnova, ali nije hitna

BROJ BODOVA:

a iznosi 50 bodova

b iznosi 30 bodova

c iznosi 10 bodova

d iznosi 1 bod

Članak 7.

Prijedlog Liste prioriteta izrađuje se prema broju dodijeljenih bodova, a višestambena zgrada s najvećim brojem bodova je na prvom mjestu Liste prioriteta.

Prijedlogu Liste prioriteta prilaže se fotodokumentacija o stanju pročelja zgrada, bodovno izvješće i obrazloženje.

Listu prioriteta donosi gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.

Lista prioriteta i sve njezine izmjene objavljuju se na internetskoj stranici Grada Zagreba www.zagreb.hr.

Članak 8.

Ako se za višestambenu zgradu s Liste prioriteta ne dostavi potpuna dokumentacija, prednost u pokretanju postupka javne nabave ima višestambena zgrada, u skladu s Listom prioriteta, za koju je dostavljena potpuna dokumentacija sukladno odredbama ove odluke.

Članak 9.

Nadležno gradsko upravno tijelo pozvat će upravitelje zgrada na sklapanje sporazuma o obnovi pročelja višestambenih zgrada (u daljnjem tekstu: Sporazum).

Sporazumom između Grada Zagreba i upravitelja zgrada reguliraju se međusobna prava i obveze, te sve potrebne radnje koje su preduvjet za sklapanje ugovora o obnovi pročelja za pojedinu višestambenu zgradu.

Ako se upravitelji zgrada ne odazovu na poziv iz stavka 1. ovoga članka u roku od 15 dana od dana zaprimanja poziva smatra se da su odustali od sufinanciranja obnove pročelja višestambene zgrade, a višestambene zgrade kojima upravljaju biti će brisane s Liste prioriteta.

Članak 10.

Nakon sklapanja Sporazuma upravitelji zgrada dužni su u ime suvlasnika višestambenih zgrada dostaviti sljedeću dokumentaciju:

1. ime i prezime svih vlasnika/suvlasnika zgrade (nekretnine), OIB;
2. naziv i adresu upravitelja zgrade, izvadak iz sudskog ili obrtnog registra, ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje upravitelja zgrade, telefon, mobitel, e-mail;
3. izvod iz katastarskog plana s posjedovnim listom s identifikacijom ne stariji od 6 mjeseci;
4. verificirani izvadak iz zemljišne knjige ne stariji od 6 mjeseci ili pravovaljani dokaz o stjecanju vlasništva;
5. ugovor o upravljanju zgradom s pripadajućim priložima i međuvlasnički ugovor;
6. glavni projekt ako je potreban sukladno posebnim propisima, projekt i tehničku dokumentaciju s priložima (u daljnjem tekstu: tehnička dokumentacija);
7. odluku suvlasnika o usvajanju godišnjeg programa upravljanja zgradom (GPU) u kojem su planirani radovi i sredstva za izvođenje radova na obnovi pročelja višestambene zgrade prema obrascu koji iskazan u Prilogu 3. ove odluke;

8. izjavu kojom upravitelj zgrade potvrđuje da raspolaže osiguranim financijskim sredstvima od strane suvlasnika, a sukladno troškovniku koji je sastavni dio tehničke dokumentacije.

Članak 11.

Tehnička dokumentacija iz članka 10. točke 6. odluke sadrži tekstualni i grafički dio (nacrt postojećeg i novog stanja zgrade) s fotodokumentacijom postojećeg stanja.

Tehničku dokumentaciju za građevinu koja se nalazi na području zaštićenog kulturnog dobra ili je pojedinačno zaštićeno kulturno dobro izrađuje ovlaštena fizička ili pravna osoba koja posjeduje rješenje za obavljanje poslova zaštite i očuvanja kulturnih dobara nadležnog ministarstva.

Tehničku dokumentaciju za građevinu koja se nalazi na ostalom području Grada Zagreba izrađuje ovlaštena fizička ili pravna osoba (ovlašteni arhitekt/ovlašteni inženjer građevinarstva).

Sastavni dio tekstualnog dijela tehničke dokumentacije je izvedbeni troškovnik radova s dokaznicom mjera koji u rekapitulaciji sadrži razdvojeno iskazane radove po modelu sufinanciranja (dio koji zajednički snose suvlasnici i Grad Zagreb) i dijelovima financiranja (dio koji u cijelosti snose suvlasnici). Troškovnik se predaje propisano ovjeren i uvezan u 3 primjerka, od kojih je jedan primjerak s iskazanim projektantskim cijenama, dva primjerka bez iskazanih cijena, a jedan primjerak troškovnika se predaje u digitalnom obliku sukladno propisima kojima se uređuje javna nabava.

Tehničkoj dokumentaciji prilaže se:

- plan izvođenja radova koordinatora I u fazi projektiranja sukladno propisima zaštite na radu;
- rješenje o prethodnom odobrenju za obnovu vanjskih dijelova građevine ako se građevina nalazi na području zaštićenog kulturnog dobra ili je pojedinačno zaštićeno kulturno dobro;
- suglasnost autora građevine ili nositelja autorskih prava ako postoje kada se zbog ugradnje sustava toplinske izolacije izvedbom nove završne obrade mijenja izvorno oblikovanje zgrade;
- mišljenje o mehaničkoj otpornosti i stabilnosti građevine – krova i pročelja izrađen od ovlaštene osobe.

Ako je mišljenje o mehaničkoj otpornosti i stabilnosti građevine negativno, suvlasnici su dužni u izvedbenom troškovniku radova predvidjeti radove kojima se otklanjaju uzroci negativnog mišljenja ovlaštene osobe, a troškove tih radova snose u cijelosti suvlasnici.

Ako izvedbeni troškovnik radova ne predviđa radove otklanjanja uzroka negativnog mišljenja ovlaštene osobe, sufinanciranje obnove pročelja višestambene zgrade neće biti provedeno sukladno ovoj odluci.

Članak 12.

Po zaprimanju dokumentacije iz članka 10. ove odluke nadležno gradsko upravno tijelo izvršit će pregled potpunosti dokumentacije.

Ako je dostavljena dokumentacija nepotpuna nadležno gradsko upravno tijelo zatražit će od upravitelja zgrade dopunu dokumentacije koju je upravitelj zgrade dužan dostaviti u roku od 60 dana od dana dostave poziva za dopunu dokumentacije.

Ako upravitelj zgrade u roku iz stavka 2. ovoga članka ne dopuni dokumentaciju, smatrat će se da su suvlasnici odustali od sufinanciranja obnove pročelja višestambene zgrade, a zgrada će se brisati s Liste prioriteta.

Članak 13.

Sve troškove izrade i dostave dokumentacije iz članka 10. ove odluke u cijelosti snose suvlasnici.

Troškove koji nisu predviđeni tehničkom dokumentacijom i/ili troškovnikom kao i troškove radova koji nisu predviđeni u dovoljnoj količini, u cijelosti snose suvlasnici višestambene zgrade.

Troškove provedbe stručnog nadzora i koordinatora II snose Grad Zagreb i suvlasnici zgrada prema modelu sufinanciranja određenome ovom odlukom.

Članak 14.

Grad Zagreb odabire izvođače radova, stručni nadzor i koordinatora II sukladno propisima o javnoj nabavi.

Članak 15.

Grad Zagreb će prije donošenja odluke o odabiru izvođača radova, usluge stručnog nadzora i koordinatora II za pojedinu višestambenu zgradu, obavijestiti upravitelja zgrada o vrijednosti radova na temelju provedenih postupaka javne nabave i modelu sufinanciranja, te ga pozvati na uplatu sredstava u proračun Grada Zagreba.

Ako upravitelj zgrade u roku od 15 dana od dana dostave poziva iz stavka 1. ovoga članka ne izvrši uplatu sredstava smatrat će se da je odustao od sufinanciranja obnove pročelja i od sklapanja ugovora, a zgrada će se brisati s Liste prioriteta.

Rok iz stavka 2. ovoga članka može se produžiti temeljem dokaza upravitelja zgrade da je u postupku odobravanje kredita, ali ne dulje od 60 dana od dana isteka roka iz stavka 2. ovoga članka.

Upravitelj zgrade sklopit će s Gradom Zagrebom ugovor o sufinanciranju obnove pročelja višestambene zgrade u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora između Grada Zagreba i izvođača radova.

Članak 16.

Obnova pročelja višestambenih zgrada izvodi se sukladno osiguranim proračunskim sredstvima Grada Zagreba.

Članak 17.

Ova odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.

KLASA:
URBROJ:
Zagreb,

**PREDSJEDNIK
GRADSKE SKUPŠTINE**

dr.sc. Andrija Mikulić

Su vlasnici zgrade u Zagrebu, _____, donose

ODLUKU

1. Su vlasnici usvajaju godišnji program upravljanja (dalje: GPU) kojim se planiraju i radovi i sredstva potrebna za obnovu pročelja prema troškovniku Upravitelja zgrade u iznosu od _____ kn odnosno u ukupnom iznosu od _____ kn, naknada Upravitelja zgrade za poslove obavljene u postupku sufinanciranja obnove pročelja i mjesečni doprinos u zajedničku pričuvu u iznosu od ___ kn/m².

Obveza su vlasnika na uplate mjesečnih doprinosa u zajedničku pričuvu u iznosu iz točke 1. i pravo Upravitelja zgrade na naplatu naknade iz točke 1. nastaju s danom sklapanja sporazuma između Upravitelja zgrade i Grada Zagreba (dalje: Grad) sukladno odredbama Odluke o uvjetima, načinu i kriterijima sufinanciranja obnove pročelja višestambene zgrade (dalje: Odluka, Službeni glasnik Grada Zagreba __/17).

2. Su vlasnici sukladno odredbama Odluke ovlašćuju Upravitelja zgrade da u njihovo ime i za njihov račun s Gradom sklopi ugovor o sufinanciranju obnove pročelja višestambene zgrade te ga ovlašćuju da se u njihovo ime i za njihov račun obveže podmiriti sve troškove koje Grad ne sufinancira.
3. Su vlasnici ovlašćuju Upravitelja zgrade da u njihovo ime i za njihov račun sukladno odredbama Odluke, Gradu s računa zajedničke pričuve uplati pripadajući iznos sredstava (vrijednosti radova utvrđenih na temelju provedenih postupaka javne nabave i modela sufinanciranja obnove pročelja zgrade), kao i svih troškova koje Grad ne financira.
4. Su vlasnici se obvezuju, ako bi iznos sredstava iz točke 3. ove Odluke bio veći od iznosa vrijednosti radova utvrđenog troškovnikom, usvajanjem izmjene GPU osigurati sredstva za podmirenje razlike.
5. Su vlasnici se obvezuju snositi sve troškove nastale tijekom izvođenja radova, a koji nisu bili predviđeni dokumentacijom u javnoj nabavi ili su bili predviđeni, ali ne u dovoljnoj količini odnosno iznosu te u tu svrhu osigurati sredstva usvajanjem izmjene GPU _____ 2017.

Prezime i ime	Površina vlasništva m ²	Vlasnički udio %	Vrsta prostora (ST, PP, GP)	Potpis
1.	2.	3.	4	5.